

事務連絡
平成22年10月1日

各

都道府県
政令市
特別区

 衛生主管部（局）生活衛生担当者 殿

厚生労働省健康局生活衛生課

建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行規則の一部を改正する省令に関する疑義照会について

平素より建築物衛生行政において格別の御高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

標記について、平成22年7月27日付け健発0727第1号「建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行規則の一部を改正する省令の施行について」及び同日付け事務連絡により改正の趣旨等をお伝えしたところ、各都道府県、政令市、特別区衛生主管部（局）から疑義照会があり、主なものについて下記のとおりとりまとめましたので、今後の業務の参考として御活用いただきたくお願い申し上げます。

記

1 維持管理権原者について

Q1-1

今回の省令改正を行う具体的背景は？

A1-1

近年、資産の流動化に関する法律等に基づくいわゆる不動産の証券化の隆盛等に伴い、建築物の所有及び管理の形態が多様化し、特定建築物維持管理権原者（及び全部の管理の権原を有する者）の特定が困難になっている事例が報告されました。

その後、（財）ビル管理研究センターにより調査が行われ、届出や改善指導等の際に若干の混乱状況が見受けられたり、今後、必ずしも特定建築物の所有者と特定建築物維持管理権原者が一致しない特定建築物が増加し、個々の建築物において特定建築物維持管理権原者を適切に把握する必要が生ずることが考えられました。

そこで、届出時における特定建築物維持管理権原者の適切な把握により、一層の衛生水準の向上を図るため、特定建築物維持管理権原者の氏名等を届出事項に追加する省令改正を行うこととなりました。

Q1-2

所有者が、特定建築物の維持管理の一切の事項について、ビルメンテナンス業者と契約

を締結している場合は、当該業者が維持管理権原者とみてよいか？

A1-2

ビルメンテナンス業者が、

- ・法第4条第1項の規定に基づき、建築物環境衛生管理基準に従い維持管理すること
- ・法第6条第2項の規定に基づき建築物環境衛生管理技術者からの意見の申出を尊重し維持管理すること
- ・法第12条の規定に基づき都道府県知事等発出する維持管理の方法の改善命令等に従うこと

などの義務を履行するために、自らの判断と責任に基づき特定建築物を維持管理する必要な一切の権限を所有者から与えられている契約となっていれば、特定建築物維持管理権原者とみてよいです。

Q1-3

「全部の管理の権原を有する者」が「維持管理の権原」を他者に渡す場合はあるのか？

A1-3

所有者Aとの契約により全部の管理の権原を所有者から委譲された者Bについては、届出義務者となります。そして、所有者Aとの契約上、Bが特定建築物の届出等を含め、建築物衛生法に係る義務を負うことが明確になっていれば、Aは維持管理の権利・権限を第三者Cに委譲できないこととなります。

ただし、契約においてBが建築物衛生法に係る義務を負うことが明確になっておらず、維持管理の権利・権限を第三者Cに委譲することが契約上、法令上問題なければ、BからCに維持管理の権利・権限を委譲することができます。この場合は、Bは全部の管理の権原を有しないことになり、所有者Aが届け出ることとなります。

Q1-4

「所有者等」と「維持管理権原者」の届出について想定されるパターンは？

A1-4

届出のパターンは下記を想定しています。

	所有者等 (届出義務者)	維持管理権原者
① 所有者が全ての維持管理を行う場合	所有者	所有者
② 所有者が維持管理部分の権限を他者へ与える場合	所有者	メンテナンス業者等 ※1
③ 全部の管理の権原を有する者が存在する場合	全部の管理の権原者	全部の管理の権原者 ※2

※1：複数の業者が維持管理している場合は複数の業者を届出します。また、所有者が業者とともに維持管理の一部を行うのであれば、所有者も含めて届出します。

※2：全部の管理の権原を有する者が維持管理権原者となります（Q1-3参照）。

2 附則について

Q2-1

既に届出されている特定建築物について、改正省令施行から1年以内に、所有者が維持管理権原者であることを届出する必要があるのか？

A2-1

平成22年7月27日付け健発0727第1号の通知の第3に記載があるように、特定建築物の維持管理について権原を有する者が所有者である場合においても、届出を行う必要があります。

Q2-2

既に届出されている特定建築物について、改正省令施行から1年以内に、全部の管理の権原者が維持管理権原者であることを届出する必要があるのか？

A2-2

附則にあるように、既に届出してある特定建築物について、全部の管理の権原者が維持管理権原者であることを届出なくてはなりません。なお、全部の管理の権原を有することを証する書類を添付する必要があります。

Q2-3

既に届出されている特定建築物については、建築物における衛生的環境の確保に関する法律第5条に基づく変更届で対応するのか、新規届出として対応するのか？また、様式はどうするのか？

A2-3

既に届出されている特定建築物に係る追加事項の届出については、変更届出でも新規届出でもなく、今回の改正省令の附則に基づく追加事項の届出となります。また、様式については、当方からは特に指定しておらず、従来の新規届出書若しくは変更届出書等を変更いただく、又は新規様式を作成いただくかは、各都道府県、政令市、特別区衛生主管部（局）の実情に合わせてご検討願います。